

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:

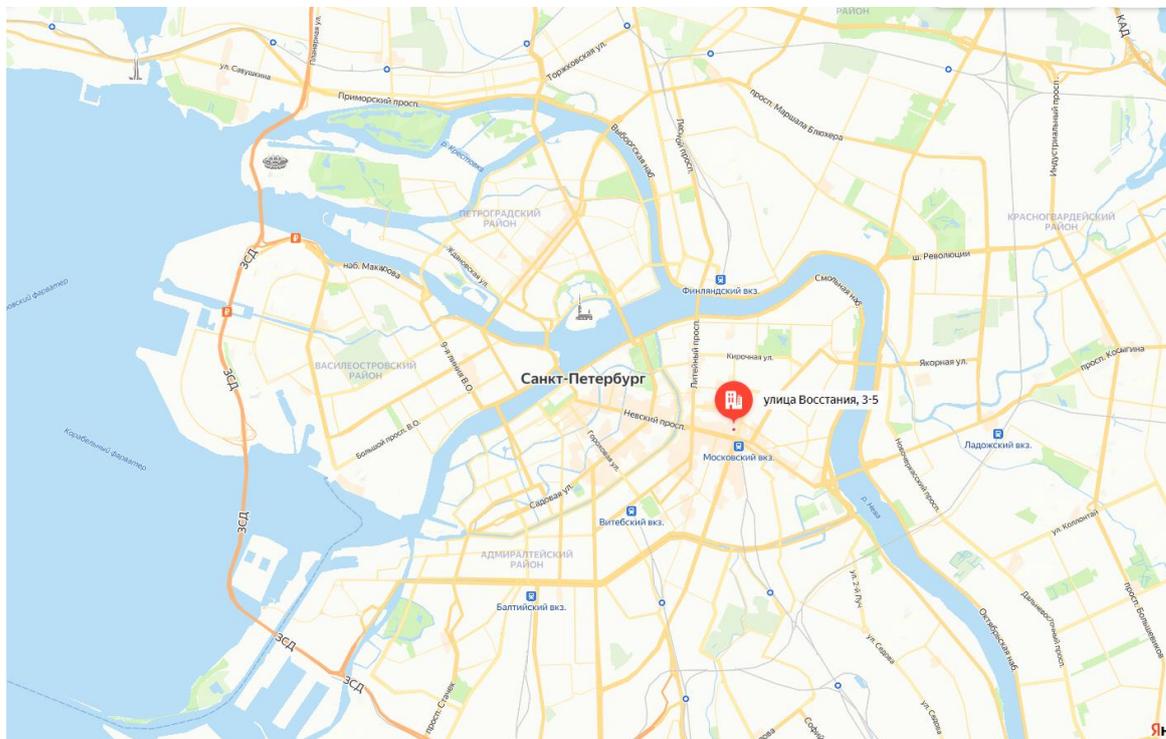
Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 3-5, литера А, помещение 8-Н

1. Данные об отчете

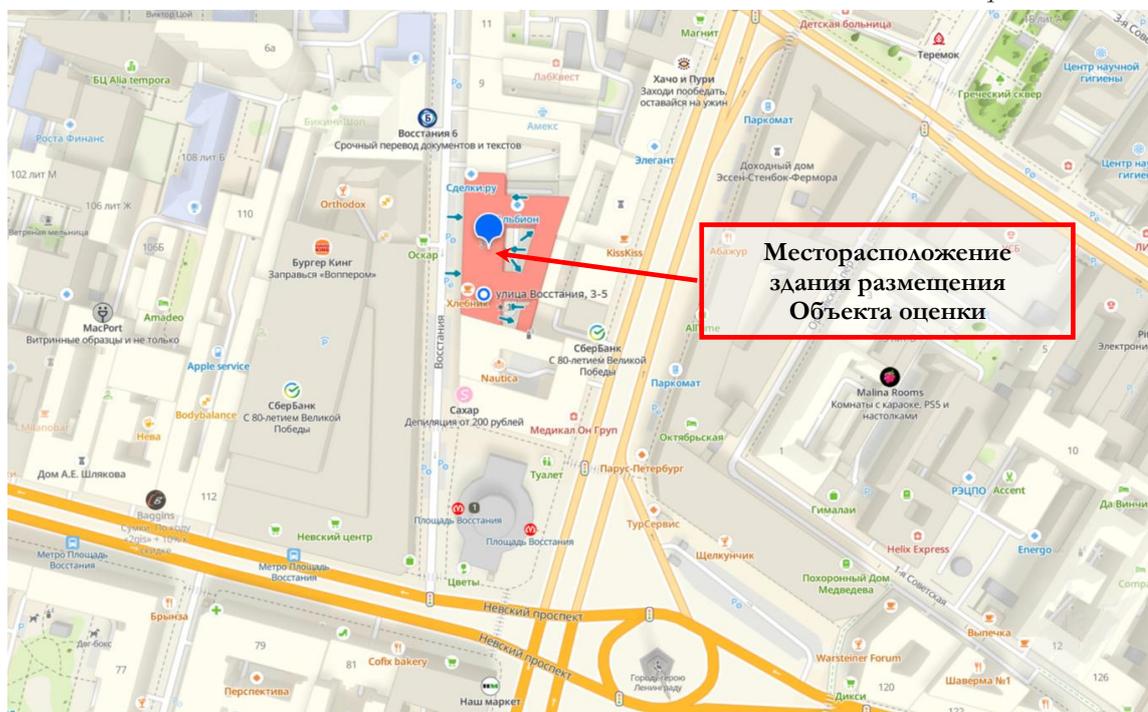
- 1.1. Дата оценки: 12 мая 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001044:2013
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1913
Год последнего капитального ремонта	2010
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

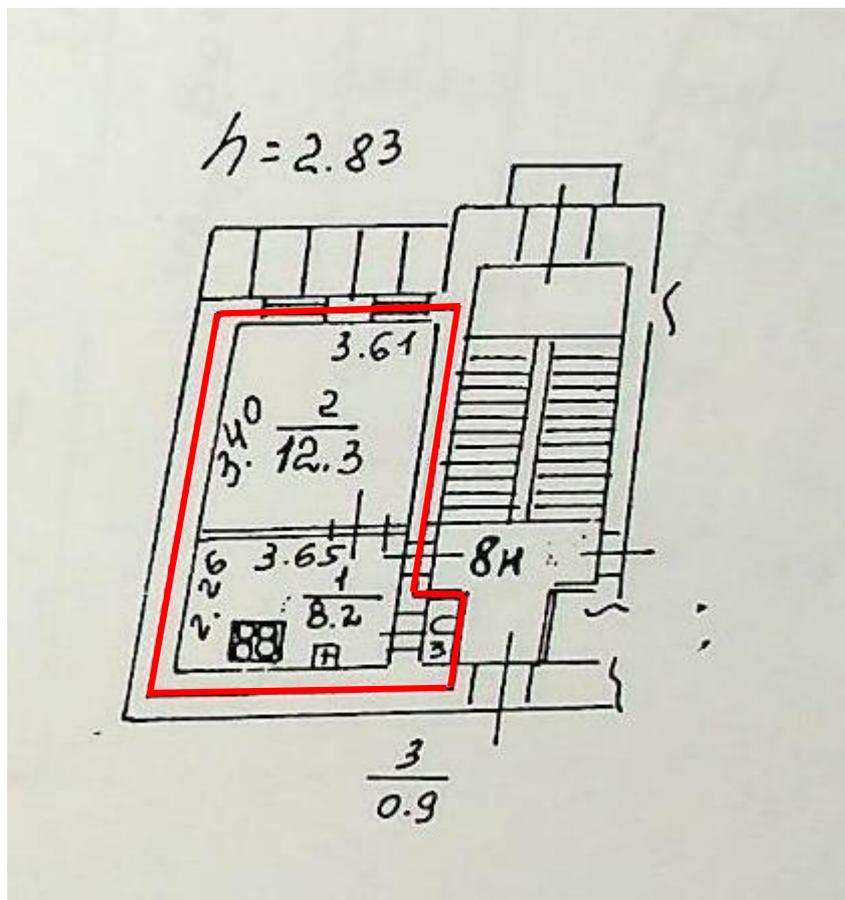
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91146215
Кадастровый номер объекта	78:31:0001044:2400	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91146215
Общая площадь, кв. м	21,4	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91146215
Занимаемый объектом этаж	мансарда	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91146215
Состояние (по осмотру)	нормальное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.08.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (душевая кабина, раковина)	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	перепланировок не выявлено	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.08.2024 г.

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



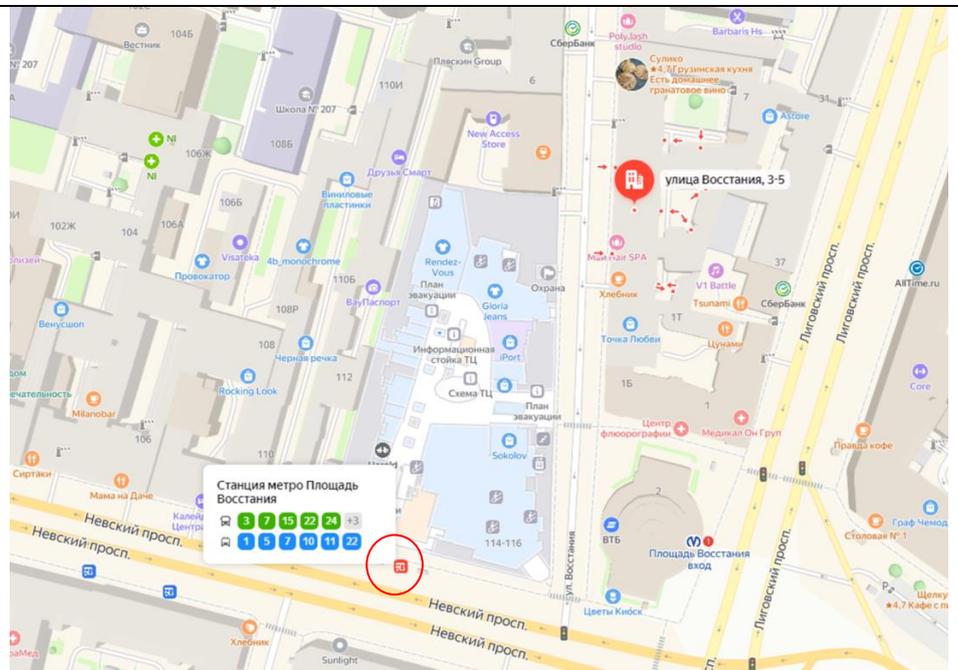
План помещения



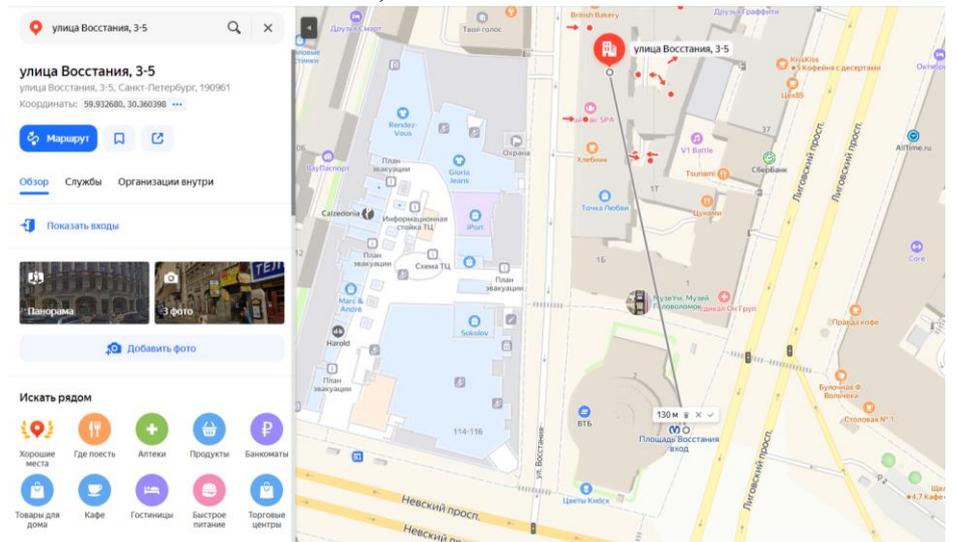
- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

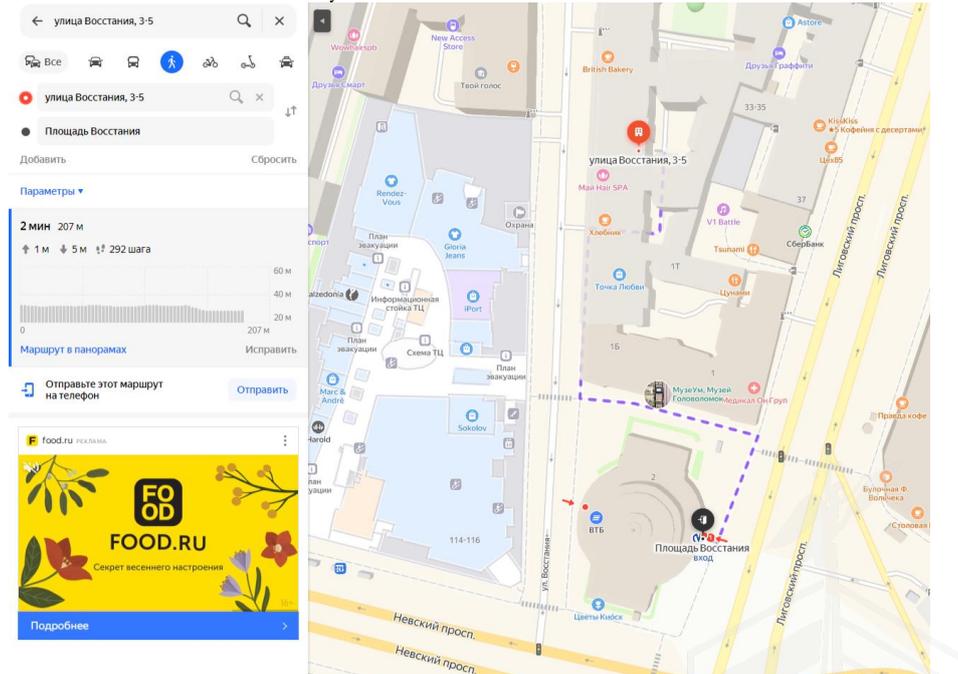
<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на улице Восстания Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин одежды и обуви «Maker», пекарня «British Bakery» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности БКЗ Октябрьский и Международный театр Драмы и Комедии. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Некрасовский сад</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Восстания характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Площадь Восстания» расположена на удалении около 161 метр (3 минут пешком), где курсируют:</p>



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на удалении около 130 м от Объекта оценки,



что составляет около 2 минут пешком



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 16.04.2025 № КУВИ-001/2025-91146215 на объект недвижимости зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения № 78-78-01/0434/2007-437 от 29.03.2007 на основании Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 15 от 20.02.2001 "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

Согласно Письму КГИОП от 18.04.2025 № 01-43-10173/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 3-5, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу объектов культурного наследия "Дом С.Н. Мартенса, А.Н. Тура, С.И. Тимашева".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Фотографии объекта оценки

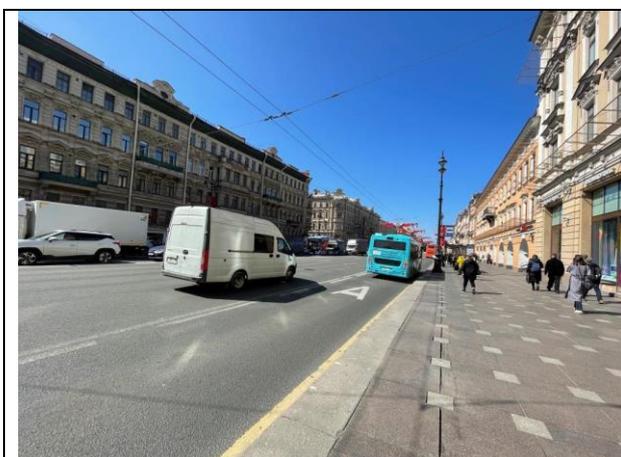


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (переулок Ульяны Громовой)

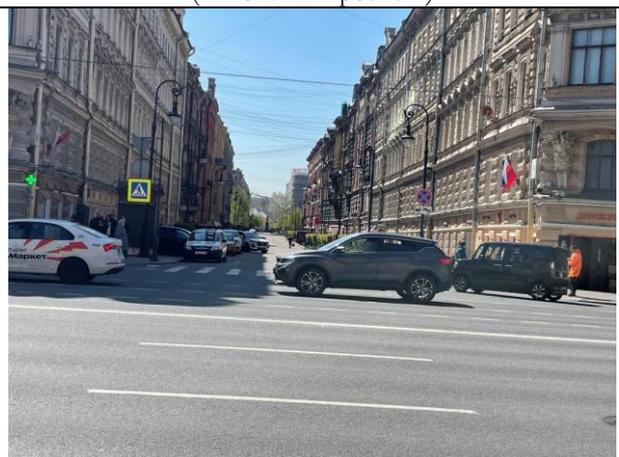


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Пушкинская улица)



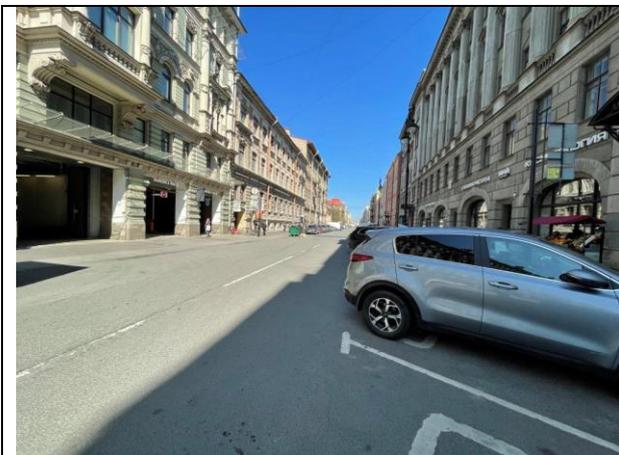


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

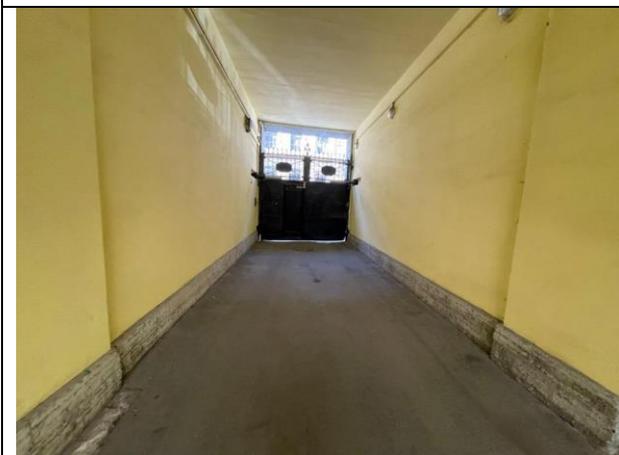


Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки

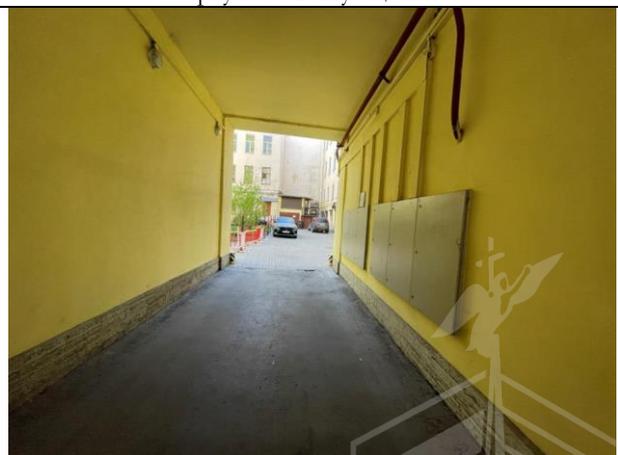


Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



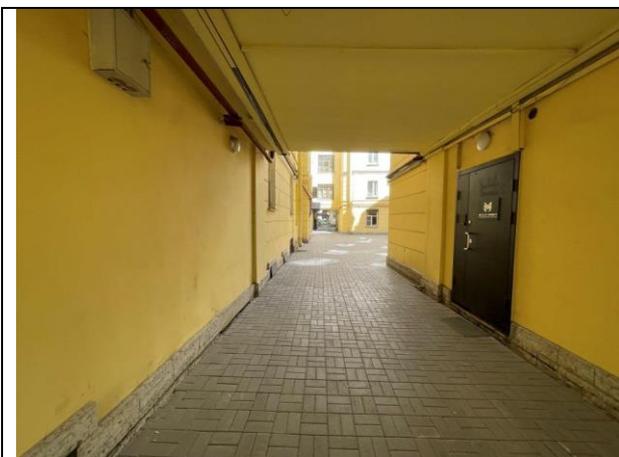


Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки

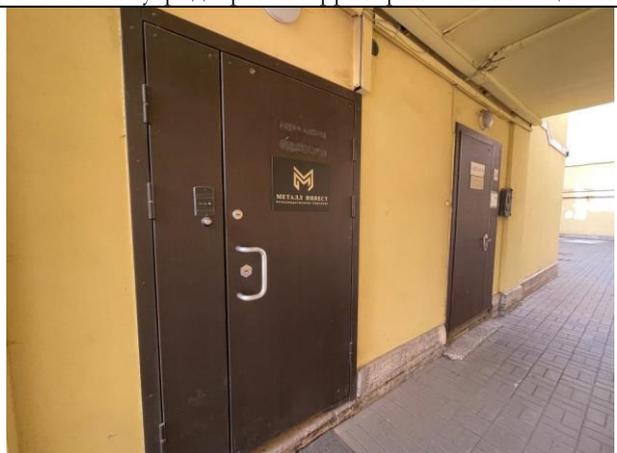


Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки

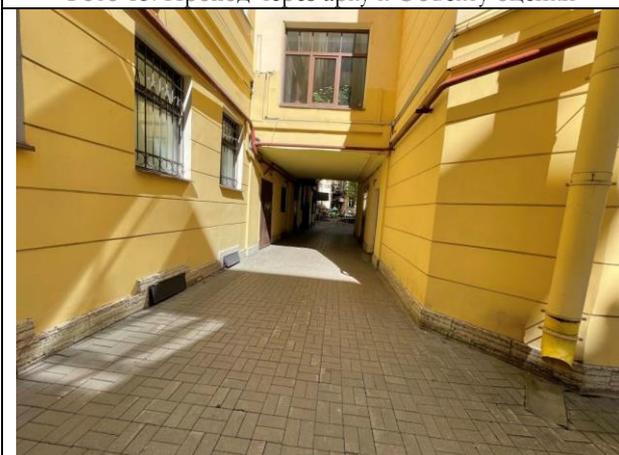


Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутриворобая территория Объекта оценки

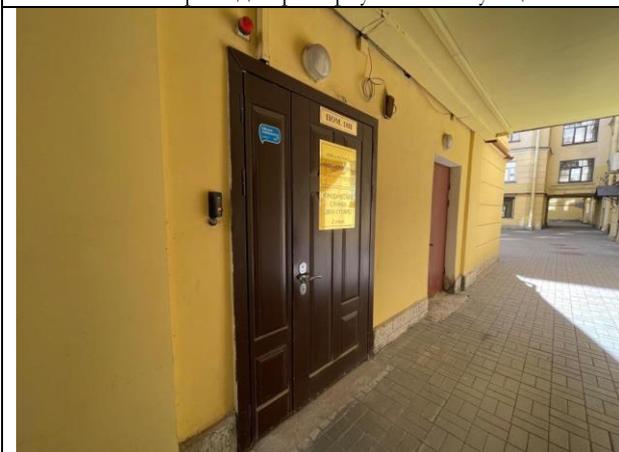


Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 21. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 24. Оконная группа Объекта оценки, входная группа Объекта оценки

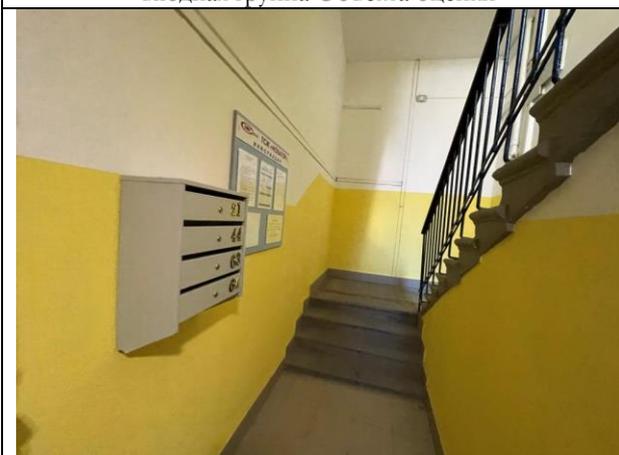


Фото 25. Лестничный проём Объекта оценки

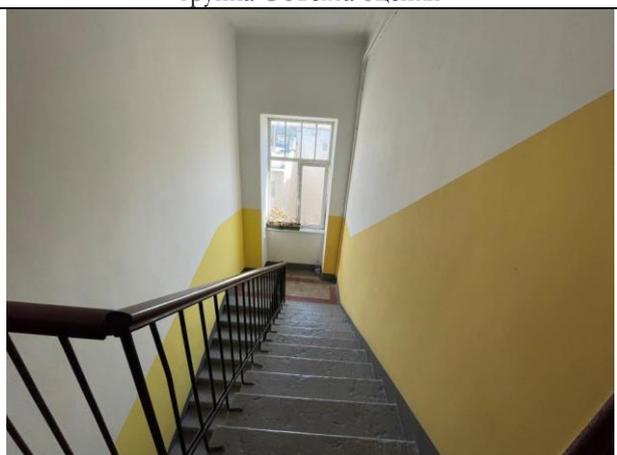


Фото 26. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 27. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 28. Входная группа Объекта оценки





Фото 29. Входная группа Объекта оценки

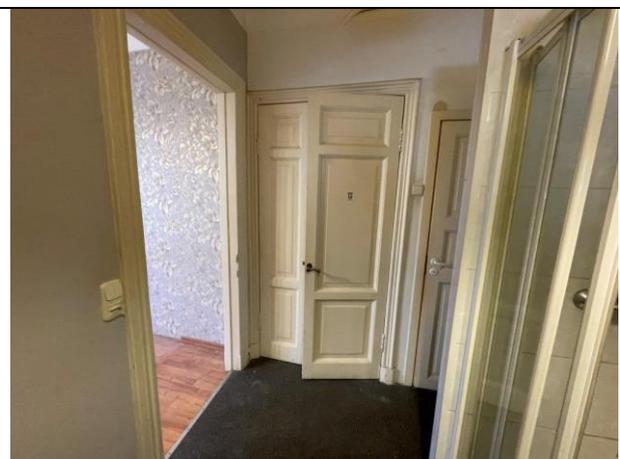


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Оконная группа Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

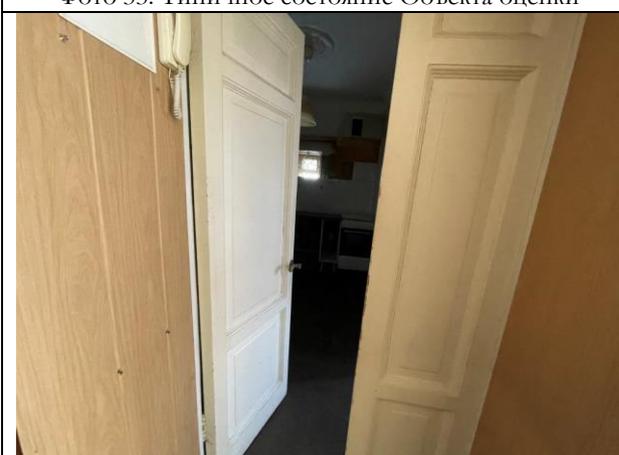


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 12 мая 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Восстания, дом 3-5, литера А, помещение 8-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	Отг.	Кан.
1	78:31:0001044:2400	21,4	мансарда	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

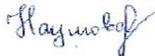
- Состояние: нормальное;
- Тип входа: общий вход со двора.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 06.08.2024 г установлено, что:

- в ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (душевая кабина, раковина)

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 8-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Восстания в доме №3-5, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – мансарда, площадь составляет 21,4 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Имеется много учреждений культуры и искусства. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, офисного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	177 570
Диапазон стоимости, руб.	3 420 000 – 4 180 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	147 975

